

→ COMMUNE DE GAEL

## PLAN LOCAL D'URBANISME



4

Règlement

→ Dossier d'approbation

*Approbation du PLU en Conseil Municipal le 24 septembre 2018*

# Sommaire

---

<b>I. DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>13</b>
1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	13
2 ORGANISATION DU REGLEMENT.....	13
2.1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	13
2.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	13
2.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.....	13
3 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS.....	14
4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	16
4.1 Les zones urbaines dites « zones U » .....	16
4.2 Les zones à urbaniser dites « zones AU ».....	16
4.3 Les zones agricoles dites « zones A » .....	16
4.4 Les zones naturelles et forestières dites « zones N » .....	17
5 REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE .....	18
5.1 Archéologie .....	18
5.2 Ouvrages spécifiques.....	18
5.3 Clôtures .....	19
5.4 Espaces boisés classés et éléments répertoriés .....	19
5.5 Marges de recul.....	19
5.6 Inventaire des zones humides et des cours d'eau.....	20
5.7 Bâtiments susceptibles de changer de destination .....	20
5.8 Les bâtiments, haies et boisements préservés au titre du L 123-1-5-7 .....	21
5.9 Les emplacements réservés.....	21
5.10 Les zones affectées par le bruit .....	21
5.11 Les zones soumises au risque inondation .....	22
6 GRANDES DEFINITIONS .....	22
6.1 La surface de plancher .....	22
6.2 La hauteur maximale.....	22
6.3 Lotissements anciens .....	22
6.4 Opérations groupées.....	22
6.5 Unité foncière ou terrain.....	23
6.6 Limites latérales .....	23
6.7 Voies ouvertes à la circulation.....	23
6.8 Bâtiments annexes .....	25
6.9 Extension.....	25
6.10 Activités existantes.....	25
6.11 Logements de fonction.....	25
6.12 Espaces libres communs.....	26
6.13 Constructions exonérés du respect des règles 3 à 16 .....	26

1 ZONE UC.....	27
ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS .....	27
ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES .....	27
ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE. ....	27
3.1 Accès .....	27
3.2 Voirie .....	28
ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	28
4.1 Eau potable .....	28
4.2 Assainissement.....	28
4.2.1 Eaux usées :.....	28
4.2.2 Eaux pluviales :.....	29
4.3 Réseau électrique.....	29
ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	29
ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS. ....	29
6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers.....	29
6.2 Règles alternatives .....	30
ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	30
7.1 Par rapport aux limites séparatives.....	30
7.2 Implantations différentes:.....	30
ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE. ....	30
ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	31
ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	31
ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES .....	31
11.1 Aspect général du bâti.....	31
11.2 La végétation.....	31
11.3 Les clôtures .....	32
11.4 Les toitures.....	32
ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	32
ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	32
ARTICLE UC 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	33
ARTICLE UC 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	33
ARTICLE UC 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	33
2 ZONE UE .....	34
ARTICLE UE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	34
ARTICLE UE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	35
ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE. ....	35
3.1 Accès .....	35

3.2 Voirie .....	35
ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	36
4.1 Eau potable : .....	36
4.2 Assainissement : .....	36
4.2.1 Eaux usées : .....	36
4.2.2 Eaux pluviales : .....	36
4.3 Réseau électrique .....	37
ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	37
ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS. ....	37
6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers .....	37
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : .....	37
ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	38
7.1 Par rapport aux limites séparatives .....	38
7.2 Implantations différentes: .....	38
ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE. ....	38
ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	38
ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	38
ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES .....	38
11.1 Aspect général du bâti .....	39
11.2 La végétation .....	39
11.3 Les clôtures .....	39
11.4 Les toitures .....	39
11.4.1 Pente de la toiture .....	39
11.4.2 Couverture de la toiture .....	39
ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	40
ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	40
ARTICLE UE 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	40
ARTICLE UE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	40
ARTICLE UE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	40
4 ZONE UL .....	41
ARTICLE UL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS .....	41
ARTICLE UL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES .....	41
ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE .....	42
3.1 Accès .....	42
3.2 Voirie .....	42
ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	42
4.1 Eau potable : .....	42
4.2 Assainissement : .....	42
4.2.1 Eaux usées : .....	42

4.2.2 Eaux pluviales :	42
ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	43
ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	43
6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers	43
6.2 Règles alternatives	43
ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	43
7.1 Par rapport aux limites séparatives	43
7.2 Implantations différentes:	44
ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.	44
ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	44
ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	44
ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	44
ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	44
ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	44
ARTICLE UL 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	44
ARTICLE UL 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	45
ARTICLE UL 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	45
5 ZONE UA	46
ARTICLE UA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	46
ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	47
ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE	47
3.1 Accès	47
3.2 Voirie	47
ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	48
4.1 Eau potable :	48
4.2 Assainissement :	48
4.2.1 Eaux usées :	48
a) Zone UAa et UAb	48
b) Zone UAc	48
4.2.2 Eaux pluviales :	48
4.3 Réseau électrique	49
ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	49
ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	49
6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers	49
6.1.1 Par rapport aux routes départementales :	49
a) RD 30:	49
b) RD 773	49
c) RD 166 dans les limites actuelles de la zone	49

6.1.2 Par rapport aux autres voies : .....	50
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : .....	50
6.3 Voies ferrées .....	50
ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	50
ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE .....	51
ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	51
ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	51
ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES .....	51
11.1 Zones UAa et UAc.....	51
11.2 Zone UAb.....	52
11.2.1 Volumes et façades.....	52
11.2.2 Toitures .....	52
11.2.3 Couvertures .....	52
11.2.4 Façades et matériaux .....	52
a) Pour toutes les zones UA .....	52
b) Zone UAb soumise aux dispositions de la Loi Barnier .....	53
11.2.5 Annexes.....	53
11.2.6 Clôtures.....	53
a) Pour l'ensemble des zones UA .....	53
b) Zone UAb soumise aux dispositions de la Loi Barnier .....	53
ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	53
12.1 Zone UAa, UAb non soumise aux dispositions de la Loi Barnier, UAc .....	54
12.2 Zone UAb soumise aux dispositions de la Loi Barnier.....	54
ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	54
13.1 Pour l'ensemble des zones UA .....	54
13.2 Pour la zone UAb soumise à la loi Barnier.....	55
ARTICLE UA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	55
ARTICLE UA 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	55
ARTICLE UA 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	55
<b>III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>56</b>
1 ZONE 1 AUA.....	56
ARTICLE 1 AUA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS .....	56
ARTICLE 1 AUA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES .....	57
ARTICLE 1 AUA 3 ACCES ET VOIRIE .....	57
3.1 Accès .....	57
3.2 Voirie .....	58
ARTICLE 1 AUA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	58
4.1 Eau potable : .....	58
4.2 Assainissement : .....	58

4.2.1 Eaux usées :	58
4.2.2 Eaux pluviales :	58
4.3 Réseau électrique.....	59
ARTICLE 1 AUA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	59
ARTICLE 1 AUA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	59
6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers.....	59
6.1.1 Par rapport à la RD 30: .....	59
6.1.2 Par rapport à la RD 166 dans les limites actuelles de la zone .....	59
6.1.3 Par rapport aux autres voies : .....	59
6.2 Voies ferrées .....	60
ARTICLE 1 AUA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	60
ARTICLE 1 AUA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	60
ARTICLE 1 AUA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	60
ARTICLE 1 AUA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	60
ARTICLE 1 AUA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES.....	61
11.1 Volumes et façades .....	61
11.2 Toitures .....	61
11.3 Couvertures .....	61
11.4 Façades et matériaux .....	61
11.4.1 Pour l'ensemble des zones 1 AUA.....	61
11.4.2 Zone 1 AUA soumise aux dispositions de la Loi Barnier .....	62
11.5 Annexes.....	62
11.6 Clôtures.....	62
11.6.1 Zone 1 AUA non soumise aux dispositions de la Loi Barnier .....	62
11.6.2 Zone 1 AUA soumise aux dispositions de la Loi Barnier .....	63
ARTICLE 1 AUA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	63
12.1 Zone 1 AUA non soumise aux dispositions de la Loi Barnier .....	63
12.2 Zone 1 AUA soumise aux dispositions de la Loi Barnier .....	63
ARTICLE 1 AUA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	63
ARTICLE 1 AUA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	64
ARTICLE 1 AUA 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	64
ARTICLE 1 AUA 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	64
2 ZONE 1 AUE.....	65
ARTICLE 1 AUE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS .....	65
ARTICLE 1 AUE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES .....	66
ARTICLE 1 AUE 3 ACCES ET VOIRIE.....	66
3.1 Accès .....	66
3.2 Voirie .....	66

ARTICLE 1 AUE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	67
4.1 Eau potable : .....	67
4.2 Assainissement : .....	67
4.2.1 Eaux usées : .....	67
4.2.2 Eaux pluviales : .....	67
4.3 Réseau électrique.....	68
ARTICLE 1 AUE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	68
ARTICLE 1 AUE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.....	68
ARTICLE 1 AUE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	68
ARTICLE 1 AUE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE .....	68
ARTICLE 1 AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	68
ARTICLE 1 AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	68
ARTICLE 1 AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES .....	69
11.1 Aspect général du bâti.....	69
11.2 La végétation.....	69
11.3 Les clôtures .....	69
11.4 Les toitures.....	69
11.4.1 Pente de la toiture.....	69
11.4.2 Couverture de la toiture.....	69
ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	70
ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	70
ARTICLE 1 AUE 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	70
ARTICLE 1 AUE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	70
ARTICLE 1 AUE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	70
4 ZONE 2 AU .....	711
ARTICLE 2 AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS .....	71
ARTICLE 2 AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES .....	71
ARTICLE 2 AU 3 A 2 AU 16 .....	71
<b>IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>72</b>
1 ZONE A .....	72
ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	72
1.1 Il est interdit en zone A .....	72
ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	73
2.1 Les installations agricoles et les bâtiments agricoles : .....	73
2.1.1 Nouvelles installations agricoles et nouveaux bâtiments liés à un nouveau siège d'exploitation .....	73



2.1.2 Nouvelles installations agricoles et nouveaux bâtiments liés à un siège d'exploitation existant.....	73
2.1.3 Extension des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants.....	73
2.1.4 Création de logements de fonction.....	74
2.1.5 Diversification de l'activité agricole .....	74
2.2 Autres constructions autorisées en zone A .....	75
2.3 Le changement de destination en zone A .....	76
ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE.....	76
3.1 Accès .....	76
3.2 Voirie .....	77
ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	77
4.1 Eau potable : .....	77
4.2 Assainissement : .....	77
4.2.1 Eaux usées : .....	77
4.2.2 Eaux pluviales : .....	77
4.3 Réseau électrique.....	78
ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS. ....	78
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS. ....	78
6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers.....	78
6.1.1 Implantations par rapport aux routes départementales.....	78
6.1.2 Pour les autres voies (voies privées, voies communales, chemins d'exploitation...) .....	78
6.2 Par rapport aux cours d'eau recensés à l'inventaire des cours d'eau .....	78
6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : .....	78
ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	79
7.1 Par rapport aux limites séparatives : .....	79
7.2 Implantations différentes:.....	79
ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE .....	79
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	79
ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	80
ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES .....	80
11.1 Aspect général du bâti.....	80
11.2 Les clôtures .....	80
11.3 La végétation.....	80
11.4 Eléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU.....	80
ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	81
ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	81
13.1 Protection des boisements et des haies.....	81
ARTICLE A 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	81
ARTICLE A 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES. ....	81

ARTICLE A 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	81
2 ZONE Ah .....	82
ARTICLE Ah 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	82
ARTICLE Ah 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES.....	82
2.1 Les nouvelles habitations en zone Ah .....	82
2.2 L'évolution des constructions existantes ainsi que les annexes en zone Ah .....	82
2.3 Le changement de destination en zone Ah .....	83
ARTICLE Ah 3 ACCES ET VOIRIE.....	84
3.1 Accès .....	84
3.2 Voirie.....	84
ARTICLE Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	85
4.1 Eau potable : .....	85
4.2 Assainissement : .....	85
4.2.1 Eaux usées : .....	85
4.2.2 Eaux pluviales : .....	85
4.3 Réseau électrique.....	85
ARTICLE Ah 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	85
ARTICLE Ah 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS. ....	86
6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers.....	86
6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : .....	86
ARTICLE Ah 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	86
7.1 Par rapport aux limites séparatives : .....	86
7.2 Implantations différentes:.....	86
ARTICLE Ah 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE .....	87
ARTICLE Ah 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	87
ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	87
ARTICLE Ah 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES .....	87
11.1 Aspect général du bâti.....	87
11.2 La végétation.....	87
11.3 Eléments de paysage .....	87
11.4 Le bâti repéré .....	88
ARTICLE Ah 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	88
ARTICLE Ah 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	88
ARTICLE Ah 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	88
ARTICLE Ah 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	88
ARTICLE Ah 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	88
<b>V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N</b> .....	<b>89</b>
1 ZONE N, NSE et NPH .....	89

ARTICLE N 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.....	89
ARTICLE N 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES .	89
2.1 En zone N .....	89
2.2 En zone Nse .....	92
2.3 En zone Nph .....	92
ARTICLES N 3 à N 5 .....	92
ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS. ....	92
6. P1ar rapport aux cours d'eau recensés à l'inventaire des cours d'eau .....	92
ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	92
ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE .....	92
ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	92
ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	92
ARTICLES N 11 à N 12 .....	93
ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	93
ARTICLES N 14 à N 16 .....	93
ZONE NL .....	93
ARTICLE NL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	93
ARTICLE NL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES ..	94
2.1 Pour la zone NLa sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement .....	94
2.2 Pour les autres zones NL .....	94
ARTICLE NL 3 VOIRIE ET ACCES.....	94
3.1 Accès .....	94
3.2 Voirie .....	94
ARTICLE NL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	95
4.1 Alimentation en eau .....	95
4.2 Assainissement.....	95
4.2.1 Eaux usées.....	95
4.2.2 Eaux pluviales : .....	95
4.3 Réseau électrique.....	95
ARTICLE NL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	95
ARTICLE NL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS .....	96
6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers.....	96
6.2 Par rapport aux cours d'eau recensés à l'inventaire des cours d'eau .....	96
6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : .....	96
ARTICLE NL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	96
7.1 Par rapport aux limites séparatives : .....	96
7.2 Implantations différentes:.....	96
ARTICLE NL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	97
ARTICLE NL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	97

ARTICLE NL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	97
ARTICLE NL 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL .....	97
11.1 Aspect des constructions.....	97
11.2 Eléments de paysage :.....	97
ARTICLE NL 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	97
ARTICLE NL 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	98
ARTICLE NL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	98
ARTICLE NL 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	98
ARTICLE NL 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	98

---

## I. DISPOSITIONS GENERALES

---

### 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Gaël.

### 2 ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant

#### 2.1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : Les types d'occupation ou utilisation du sol interdits
- Article 2 : Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés mais soumis à des conditions spéciales

#### 2.2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- article 3 : accès et voirie
- article 4 : desserte par les réseaux
- article 5 : caractéristiques des terrains
- article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
- article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- article 9 : emprise au sol des constructions
- article 10 : hauteur maximale des constructions
- article 11 : aspect extérieur et clôtures
- article 12 : stationnement des véhicules
- article 13 : espaces libres et plantations

#### 2.3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- article 14 : possibilités maximales d'occupation du sol
- article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales
- article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**La section 1** définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

**La section 2** définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

**La section 3** définit les densités.

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger, ...)
- des équipements existants

### 3 PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

- a) Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-15 à R 111-19, R 111-28 à 30 du code de l'urbanisme. Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27
- b) Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
  - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
  - le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du bassin du Meu et du Garun pris par arrêté préfectoral du 20 octobre 2005 et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat ».
  - les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
  - les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
  - les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
  - les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,

- les dispositions des articles L 113-8 et 9 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,

- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
  - les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
  - les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

**D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- des zones du Droit de Prémption Urbain,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

#### 4 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

##### 4.1 Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

##### 4.2 Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2 AU, constructibles après une modification ou une révision du PLU.

##### 4.3 Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En dehors des secteurs de taille et de capacité limitée, peuvent être désignés des bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité limitée dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

#### 4.4 Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En dehors des secteurs de taille et de capacité limitée, peuvent être désignés des bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité limitée dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le

maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

## 5 REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

### 5.1 Archéologie

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- Tél. 02 99 84 59 00).

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-3-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites en cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

### 5.2 Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

\_ d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de

télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...)

\_ et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

### 5.3 Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. En revanche, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme :

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

### 5.4 Espaces boisés classés et éléments répertoriés

Les Espaces Boisés Classés à créer ou à conserver sont repérés au Plan de zonage du P.L.U. et sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme rappelées dans l'annexe 1 du présent règlement.

### 5.5 Marges de recul

Sont interdits dans les marges de reculement portées au Plan de zonage :

- toute construction nouvelle, y compris les bâtiments annexes isolés.

Y sont autorisés :

a) les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...)

b) les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation)

c) les réseaux d'intérêt public et leur support

d) l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisées dans leur prolongement, sans décroché avançant vers la voie.

De plus, dans les marges de reculement portées le long de la RD 166 classée route à grande circulation, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans et/ou en dehors des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité :

- Sont autorisés les bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...) pour lesquels le recul est ramené à 5 mètres de l'alignement, à l'exclusion de la construction d'une habitation.

- Sont interdits, à l'exclusion des constructions et installations citées en a), b), c) et d), les constructions et installations de toute nature, soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes.

### 5.6 Inventaire des zones humides et des cours d'eau

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

L'implantation des constructions se feront à minimum 5 mètres des cours d'eau recensés dans le PLU.

Les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf ceux liés à un remédiation, ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."

De même, tout aménagement ayant un impact sur une zone humide même si celle-ci n'est pas recensée au plan, peut relever d'une instruction au titre de la Loi sur l'eau et tous travaux non conformes s'exposent à une verbalisation des services de la police de l'eau.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 01 octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet, présentant un caractère d'intérêt général, conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale au moins à 200% de la surface supprimée. Au sein de la zone 1AUa cette compensation sera au moins égale à 100% de la surface supprimée.

### 5.7 Bâtiments susceptibles de changer de destination

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que le changement de destination soit à usage d'habitation uniquement,
- que la construction présente une qualité architecturale et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune c'est-à-dire un bâtiment ayant au moins trois murs et mis hors d'eau,
- que le bâtiment soit situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment à usage agricole ce critère n'est toutefois pas exclusif car des conventions notariales peuvent être établies (voir charte agricole et pratiques des chambres d'agriculture en Bretagne).

*Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).*

#### 5.8 Les bâtiments, haies et boisements préservés au titre du L 123-1-5-7

Les "éléments de paysage à protéger", identifiés sur le territoire de la commune en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sont repérés au Plan de zonage du P.L.U.

Les destructions partielles ou totales des éléments de patrimoine ou de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-5 du Code sont soumises à une déclaration préalable.

#### 5.9 Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLUi délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

#### 5.10 Les zones affectées par le bruit

Une Zone affectée par le bruit est présente sur le territoire et liée au classement de la RD 166 en voie bruyante (arrêté préfectoral du 17 novembre 2000).

### 5.11 Les zones soumises au risque inondation

Certaines zones de la commune sont soumises au risque inondation et sont à cet effet concernées soit par :

- le PPRI - Plan de Prévention des Risques d'inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise
- l'Atlas des Zones inondables.

## 6 GRANDES DEFINITIONS

### 6.1 La surface de plancher

Sous réserve des dispositions de l'article [L. 331-10](#), la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

### 6.2 La hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

### 6.3 Lotissements anciens

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement des travaux d'un lotissement constaté dans les conditions du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir

### 6.4 Opérations groupées

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposée un permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement
- le COS s'applique au terrain de l'opération

### 6.5 Unité foncière ou terrain

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.

Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

### 6.6 Limites latérales

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

### 6.7 Voies ouvertes à la circulation

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique y compris celle réservées spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot.

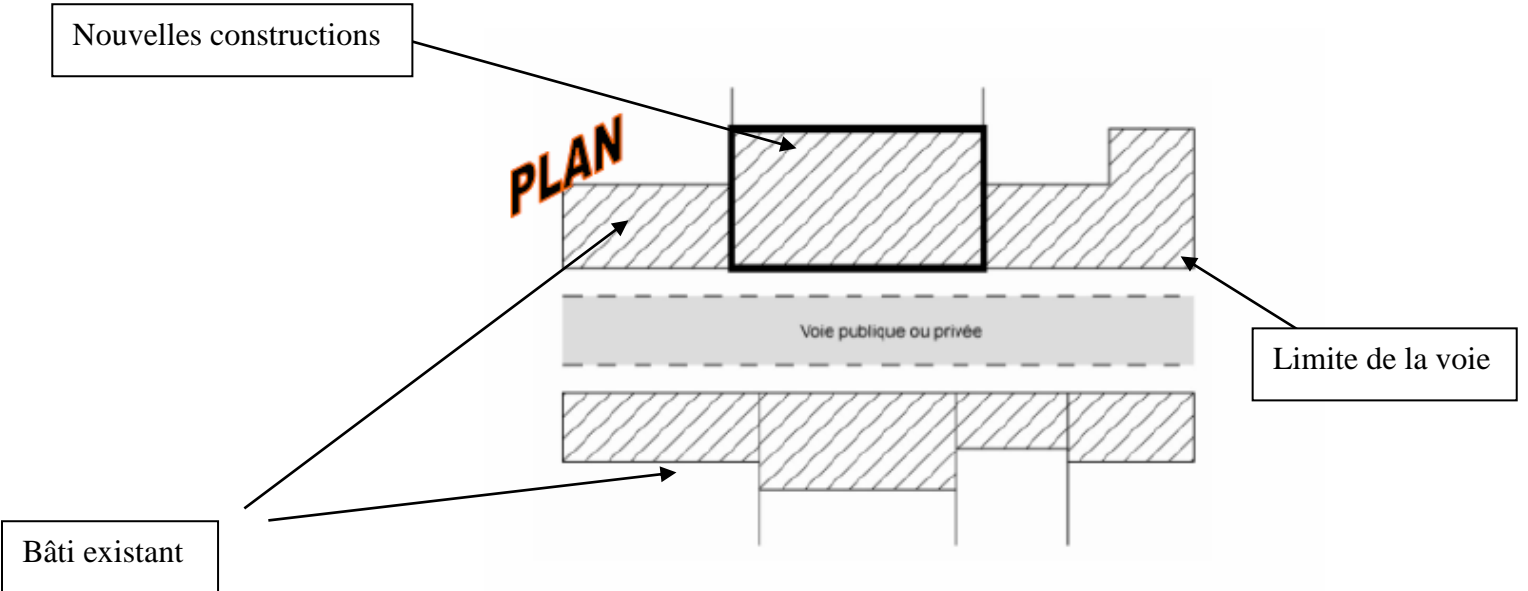
Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que places, placettes, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou des voies privées ayant un intérêt public ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre du code de l'urbanisme, conçues ou ouvertes à la circulation publique y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

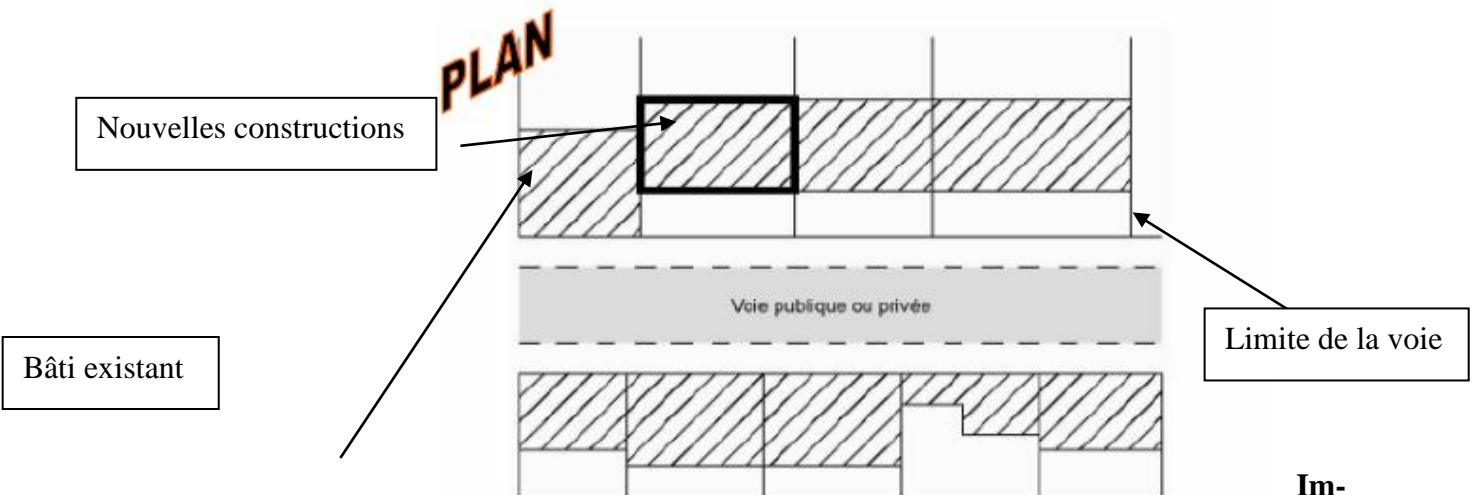
Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

Exemples d'implantation par rapport à la voie :

### Implantation à l'alignement

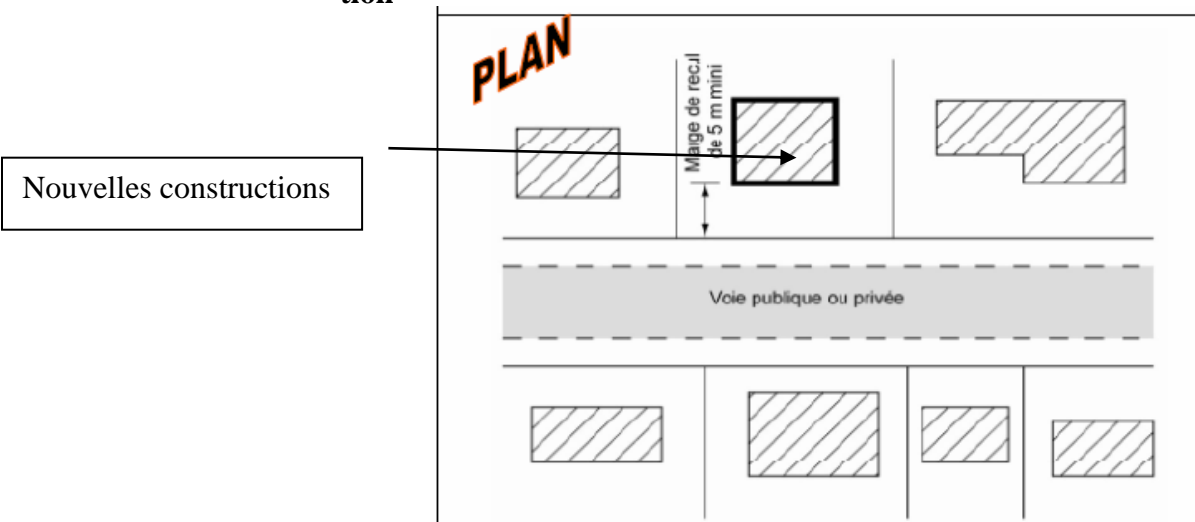


### Implantation en front de rue

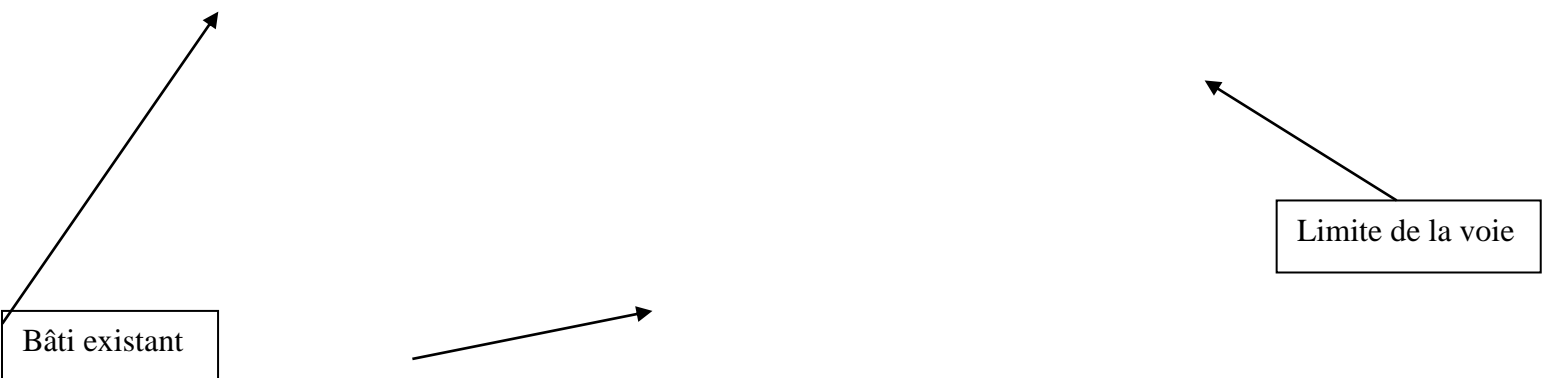


tion

Im-  
plan-  
en retrait







### 6.8 Bâtiments annexes

Sont considérés comme **bâtiments annexes**, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, **les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale** tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... **implantés à l'écart de cette construction**

**Les bâtiments accolés ou les extensions à la construction principale ne sont pas considérés comme un bâtiment annexe.**

### 6.9 Extension

Est dénommée **extension** l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale mais **accollée** à celle-ci.

### 6.10 Activités existantes

Sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production ou une surface de vente et pas uniquement le siège social.

### 6.11 Logements de fonction

La notion de logement de fonction est liée à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement de l'activité ou le gardiennage des locaux d'activités.

### 6.12 Espaces libres communs

Les voiries, trottoirs et placettes de retournement ne sont pas compris dans les espaces libres communs.

### 6.13 Constructions exonérés du respect des règles 3 à 16

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13, 14, 15 et 16 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 16 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 16, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

---

## II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### 1 ZONE UC

La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation ancien, traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

#### ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

La création d'exploitations agricoles.

Le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où se situe la résidence principale de l'utilisateur.

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, les dépôts d'ordures et décharges de toute nature.

Les dépôts et stationnement de véhicules lourds soumis à autorisation.

#### ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services, les bâtiments annexes sont autorisés.

Le bâti lié à l'artisanat sous réserve de la compatibilité avec la bonne tenue de l'habitat.

#### ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE.

##### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi tour notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances...

## ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

#### 4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales sauf récupérateur d'eau qui fonctionnera en by pass.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique

### ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

### ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

#### 6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers

L'implantation des constructions se fera à l'alignement des voies, de l'emprise publique, et réseaux divers.

## 6.2 Règles alternatives

Toutefois, dans le cas de constructions contiguës construits selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

## ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1.90.

### 7.2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

## ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règles particulières

## ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non compris les bâtiments annexes existants à la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (telles que antennes, pylônes, château d'eau...) ni aux constructions à usage d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions est de RDC + 1 + combles.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au faîtage.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée afin d'harmoniser l'ensemble.

## ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

### 11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à l'architecture de la construction.

### 11.2 La végétation

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques de lauriers palme et de conifères sont interdites.

### 11.3 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les installations et équipements publics, scolaires et d'intérêt collectif.

### 11.4 Les toitures

Les toitures des bâtiments annexes seront en harmonie avec la construction principale.

Les toitures en tôle non laquée sont interdites.

## ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé la réalisation :

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Constructions à usage commercial :

Une surface de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente, au-delà de 150 m<sup>2</sup>.

Constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

Une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels.

La norme la plus contraignante sera toujours appliquée.

## ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.



Les aires de stockage ou de dépôt ne doivent pas être visibles de la rue.

#### ARTICLE UC 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

#### ARTICLE UC 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

#### ARTICLE UC 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

## 2 ZONE UE

La zone UE est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés, sous réserves que ces activités ne soient pas polluantes ou nuisantes.

La zone UE est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Meu, du Garun et de la Vaunoise.

### ARTICLE UE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

La création d'exploitations agricoles.

Le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où se situe la résidence principale de l'utilisateur.

Les installations classées soumises à autorisation.

Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.

Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

Les décharges de toute nature et les dépôts de véhicules, matériel, matériaux... non utilisés ou hors d'usage.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 100m des bâtiments et installations agricoles en activité.

### ARTICLE UE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Toute extension du bâti existant ne devra pas réduire les inter distances existantes inférieures à 100 m avec les installations et bâtiments agricoles en activité.

L'extension des activités existantes sous réserve de leur compatibilité avec l'habitat et de ne pas augmenter les nuisances.

### ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE.

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 4.2 Assainissement :

#### 4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### 4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales sauf récupérateur d'eau qui fonctionnera en by pass.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des disposi-

tifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) à la charge du maître d'ouvrage.

#### 4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

#### ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

#### ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

##### 6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers

Les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers.

##### 6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Toutefois, dans le cas de constructions contiguës construits selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

## ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

### 7.2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

## ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règles particulières

## ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol non compris les bâtiments annexes existants à la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au faîtage.

La hauteur maximale de toute construction est de RDC + 2 + combles ou 9 m à l'égout du toit ou acrotère.

## ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

### 11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.2 La végétation

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

### 11.3 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures minérales opaques n'excéderont pas un mètre.

### 11.4 Les toitures

#### 11.4.1 Pente de la toiture

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments et sur les bâtiments annexes.

Les toitures inclinées du ou des volumes principaux doivent respecter un angle entre 30° et 45° comptés par rapport à l'horizontale.

Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas ni pour les bâtiments annexes.

#### 11.4.2 Couverture de la toiture

Les toitures en tôle non laqué sont interdites.

Les toitures en tôle, bac acier sont autorisées uniquement pour les bâtiments annexes.

#### ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé 2 places de stationnement par logement, garage compris.

En cas d'opération d'ensemble, il sera exigé une place de stationnement commun pour trois lots.

#### ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

#### ARTICLE UE 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

#### ARTICLE UE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

#### ARTICLE UE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière



## 4 ZONE UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs, socio culturels ainsi que les extensions, les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

La zone UL est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Meu, du Garun et de la Vaunoise.

### ARTICLE UL 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol non liées à la vocation (sports, culture loisirs) de la zone et qui nuiraient au caractère spécifique de la zone (sports, culture, loisirs).

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

### ARTICLE UL 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les constructions et installations liées aux activités sportives, de loisirs y compris les équipements socio culturels.

Les constructions à usage de loge de gardiens, de bureaux, de services liés à la zone et nécessaires aux activités de la zone.

Les aires de stationnement liées à la vocation de la zone.

Les locaux à caractère technique d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont destinés à des aménagements répondant à la vocation de la zone UL ou lorsqu'ils sont nécessaires à la régulation des eaux pluviales ou à la défense incendie

## ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE.

### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 4.2 Assainissement :

#### 4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### 4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

#### ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

#### ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

##### 6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers

Les constructions se feront à l'alignement et ou avec un retrait 1 m minimum par rapport à la voie, aux emprises publiques et réseaux divers.

##### 6.2 Règles alternatives

Toutefois, dans le cas de constructions contigües construits selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

#### ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 7.1 Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 1 m.

## 7.2 Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

### ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règles particulières

### ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

### ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

### ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Il n'est pas fixé de règle particulière

### ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

### ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

### ARTICLE UL 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

ARTICLE UL 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE UL 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

## 5 ZONE UA

La zone UA comprend trois sous zones dénommées :

- UAa correspondant aux activités artisanales compatibles avec l'habitat du secteur de La Gare.

- UAb correspondant aux activités professionnelles artisanales, industrielles, commerciales, entrepôts et de services de toute nature. Une partie de cette zone contiguë à la RD 166 est concernée par la Loi Barnier.

Dans les périmètres délimités par la Loi Barnier et aux articles L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, recul obligatoire de certaines constructions ou installations d'une (distance comptée de part et d'autre de l'axe de la route), est de 100 mètres aux abords de la voie classée à grande circulation RD 166, considérée comme une déviation.

Une partie de la RD 166 bénéficie d'une étude Loi Barnier afin de réduire le recul inconstructible à 35 m.

- UAc correspondant au centre de traitement des ordures ménagères et à l'unité de prétraitement mécanique et biologique avec production de compost et au centre de stockage de déchets non dangereux de Point Clos.

### ARTICLE UA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

Les constructions à usage d'habitations sauf celle prévues à l'article UA 2.

L'ouverture de toute carrière.

Le stationnement isolé de caravanes ou habitat de loisirs quelle qu'en soit la durée.

En UAa : Les installations non mentionnées à l'article UAa 2.

En UAb : Les installations non mentionnées à l'article UAb2.

En UAc : Les installations (occupations et utilisations) non mentionnées à l'article UAc 2.

## ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les constructions à usage d'habitation, à condition : qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone et qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités.

En UAa : Ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux activités déjà présentes dans la zone.

En UAb : Ne sont autorisées que les constructions et installations à destination industrielle, commerciale, artisanale, d'entrepôt et de service de toute nature.

En UAc : Ne sont autorisées que les activités et installations liées au stockage et au traitement des déchets, ainsi que celles liées à l'exploitation photovoltaïque.

## ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE.

### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Aucun nouvel accès sur la RD 166 n'est autorisé

### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 4.2 Assainissement :

#### 4.2.1 Eaux usées :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

##### a) Zone UAa et UAb

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé à la charge du maître d'ouvrage.

##### b) Zone UAc

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente.

#### 4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales sauf récupérateur d'eau qui fonctionnera en by pass.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés à la charge du maître d'ouvrage.



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) à la charge du maître d'ouvrage.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de 15 emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, boues...)

### 4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

## ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

## ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

### 6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers

#### 6.1.1 Par rapport aux routes départementales :

##### a) RD 30:

Sauf mentions spécifiques aux plans de zonage, les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

##### b) RD 773

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait de 25 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

##### c) RD 166 dans les limites actuelles de la zone

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait de 35 m minimum par rapport à l'axe de la RD 166.

La façade sur voie devra être parallèle à l'axe de la voie.

#### 6.1.2 Par rapport aux autres voies :

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

#### 6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Toutefois, dans le cas de constructions contiguës construits selon le même alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

#### 6.3 Voies ferrées

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

Les implantations différentes de celle définies ci-dessus pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

### ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

La construction en limite séparative est autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu conforme à la législation en vigueur.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

#### ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Pour des raisons de sécurité, la distance entre bâtiments ne pourra être inférieure à 5 m sauf si l'un des bâtiments dispose d'un mur coupe-feu sur la façade en vis-à-vis.

#### ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

#### ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ainsi que les poteaux, pylônes, antennes...

La hauteur maximale de toute autre construction est fixée :

- UAa : 12 m au point le plus haut
- UAb : 18 m au point le plus haut
- UAc : 14 m au point le plus haut

Pour les constructions soumises aux dispositions de la Loi Barnier, la hauteur maximale est 14 m au point le plus haut

#### ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

##### 11.1 Zones UAa et UAc

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## 11.2 Zone UAb

### 11.2.1 Volumes et façades

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que de patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol

### 11.2.2 Toitures

Il n'est pas fixé de pentes minimales de toitures.

Les toitures des constructions principales devront être cachées par un acrotère masquant la totalité de la toiture.

### 11.2.3 Couvertures

La couverture des constructions sera adaptée à l'architecture de la construction et ne sera pas brillante.

### 11.2.4 Façades et matériaux

#### a) Pour toutes les zones UA

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées au bâtiment principal. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées (hangars, garages, appentis...)

En conséquence :

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
  
- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades

Les portes d'accès (livraison, issues de secours) seront traitées avec la même teinte utilisée en façade de façon à les « fondre » dans l'ensemble.

Les rideaux métalliques et coffrets de rideaux, nécessaires à la sécurité seront installés à l'intérieur des constructions.

Les acrotères et les huisseries seront de la même teinte que le bardage

#### b) Zone UAb soumise aux dispositions de la Loi Barnier

La partie de façade correspondant à l'acrotère devra être traitée à l'identique de la partie inférieure de cette même façade (matériau, couleur)

La totalité des façades devra avoir au moins 50% de leur surface de même caractéristique en bardage métallique d'une des couleurs RAL suivantes : 7001, 7004, 7006,7009,7010,7011,7012, 7013,7015,7023,7024,7032,7033,7034,7038,7039,7042,7043,7044,9006 ou 9007  
Le sens du bardage devra être totalement horizontal pour toutes les façades.  
Un bardage vertical sera autorisé sur l'ensemble des façades pour les constructions de moins de 6 mètres de haut au point le plus haut.

#### 11.2.5 Annexes

Les annexes seront construites avec les mêmes techniques que le volume principal même si elles en sont désolidarisées

L'emploi de matériau à nu, tel que la tôle ou l'acier galvanisé est interdit.

#### 11.2.6 Clôtures

##### a) Pour l'ensemble des zones UA

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sont facultatives, si elles sont réalisées :

En façade de voies publiques, elles seront composées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée d'un treillis métallique de couleur verte ou grise.

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 2.00 mètres maximum.

##### b) Zone UAb soumise aux dispositions de la Loi Barnier

Le treillis métallique sera obligatoirement de couleur RAL 7016,

En limites séparatives, une haie bocagère devra être obligatoirement mise en place.

#### ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1 Zone UAa, UAb non soumise aux dispositions de la Loi Barnier, UAc

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

### 12.2 Zone UAb soumise aux dispositions de la Loi Barnier

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement se fera à l'arrière des bâtiments par rapport à la RD 166, c'est-à-dire dans l'espace compris entre l'accès sur la voie interne au parc d'activités et le bâtiment d'activités. Ainsi, aucun stationnement ne sera visible depuis la RD 166.

## ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1 Pour l'ensemble des zones UA

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être intégrées par des haies végétales ou un élément bâti soit un muret ou une continuité du bâtiment adjacent.

Les haies repérées aux plans sont à conserver, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

La dénaturation de tout ou partie de la structure bocagère est interdite.

Les acquéreurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10 % par rapport à la surface totale du lot.

Les espaces verts devront obligatoirement comporter des plantations d'arbres tiges à raison d'une unité par 300 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces verts périphériques (écrans boisés, haies bocagères, haies vives) seront composées d'au moins 3 espèces différentes prises dans la liste suivante : Acer campestre, Acer pseudoplatanus , Amelanchier spicata, Betula pendula, Buddleja davidii, Carpinus betulus, Castanea sativa, Cornus alba, Cornus sanguinea, Corylus avellana,

Crataegus monogyna, Cytisus scoparius, Euonymus europaeus, Fagus sylvatica, Frangula alnus, Fraxinus excelsior, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Malus sargentii, Malus sylvestris, Mespilus germanica, Prunus avium, Prunus spinosa, Pyrus pyraster, Quercus cerris, Quercus petraea, Quercus robur, Ribes alpinum, Ribes nigrum, Ribes sanguineum , Ribes uva-crispa, Rosa arvensis, Rosa canina,

Salix aurita, Salix eleagnos, Salix purpurea, Salix purpurea 'Gracilis', Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis, Ulex europaeus, Ulmus minor, Viburnum lantana, Viburnum opulus

### 13.2 Pour la zone UAb soumise à la loi Barnier

Un aménagement paysager composé d'engazonnement et de plantations d'essences locales sera exigé dans la bande de recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 166.

#### ARTICLE UA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

#### ARTICLE UA 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

#### ARTICLE UA 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

---

### III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

#### 1 ZONE 1 AUA

La zone 1 AUA correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1 AUA est destinée aux activités économiques et artisanales.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AUA ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une partie de la zone 1 AUA bénéficie d'un arrêté Loi sur l'Eau spécifique du fait de la présence de zones humides.

La zone 1 AUA est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Meu, du Garun et de la Vaunoise.

La zone 1 AUAb située le long de la RD 166 est soumise aux dispositions de la Loi Barnier, elle est donc impactée par un recul de 75 m inconstructible.

Ce secteur bénéficie d'une étude Loi Barnier afin de réduire ce recul et limiter la consommation d'espace inutilisé, le recul a été réduit à 35m.

Dans les périmètres délimités par la Loi Barnier et l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme, recul obligatoire de certaines constructions ou installations d'une (distance comptée de part et d'autre de l'axe de la route), est de 100 mètres aux abords de la voie classée à grande circulation RD 166, considérée comme une déviation.

Une partie de la RD 166 bénéficie d'une étude Loi Barnier afin de réduire le recul inconstructible à 35 m.

#### ARTICLE 1 AUA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.



Les constructions à usage d'habitations sauf celle prévues à l'article 1 AUA 2.

L'ouverture de toute carrière.

Le stationnement isolé de caravanes ou habitat de loisirs quelle qu'en soit la durée.

#### ARTICLE 1 AUA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les constructions à usage d'habitation, à condition : qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone et qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités.

L'urbanisation de la zone 1 AUA sera possible sous la condition qu'une compensation à hauteur de 1 pour 1 soit trouvée à l'échelle du Bassin du Meu suite à la présence de zones humides identifiées dans le cadre de la Loi sur l'eau.

De même, l'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 01 octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

En matière de mesure compensatoire un renvoi est fait aux dispositions générales du présent document.

#### ARTICLE 1 AUA 3 ACCES ET VOIRIE.

##### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Aucun nouvel accès sur la RD 166 n'est autorisé

### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ARTICLE 1 AUA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 4.2 Assainissement :

#### 4.2.1 Eaux usées :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé à la charge du maître d'ouvrage.

#### 4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) à la charge du maître d'ouvrage.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de 15 emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, boues...)

### 4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

## ARTICLE 1 AUA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

## ARTICLE 1 AUA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

### 6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers

#### 6.1.1 Par rapport à la RD 30 :

Sauf mentions spécifiques aux plans de zonage, les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

#### 6.1.2 Par rapport à la RD 166 dans les limites actuelles de la zone

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait de 35 m minimum parallèlement de l'axe de la RD.

La façade sur voie devra être parallèle à l'axe de la voie

#### 6.1.3 Par rapport aux autres voies :

Les nouvelles constructions seront implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

## 6.2 Voies ferrées

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la S.N.C.F.

Les implantations différentes de celle définies ci-dessus pourront être autorisées en cas de reconstruction après sinistre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

### ARTICLE 1 AUA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

La construction en limite séparative est autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu conforme à la législation en vigueur.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

### ARTICLE 1 AUA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Pour des raisons de sécurité, la distance entre bâtiments ne pourra être inférieure à 5 m sauf si l'un des bâtiments dispose d'un mur coupe-feu sur cette face.

### ARTICLE 1 AUA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières

### ARTICLE 1 AUA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ainsi que les poteaux, pylônes, antennes...

### **En secteur 1AUAb**

Pour les constructions soumises aux dispositions de la Loi Barnier, la hauteur maximale est 14 m au point le plus haut

## **ARTICLE 1 AUA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

### **11.1 Volumes et façades**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que de patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol

### **11.2 Toitures**

Il n'est pas fixé de pentes minimales de toitures. Elles devront s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

Les toitures des constructions principales devront être cachées par un acrotère masquant la totalité de la toiture.

### **11.3 Couvertures**

La couverture des constructions sera adaptée à l'architecture de la construction et ne sera pas brillante.

### **11.4 Façades et matériaux**

#### **11.4.1 Pour l'ensemble des zones 1 AUA**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées au bâtiment principal. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...) est interdit ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées (hangars, garages, appentis...)

En conséquence :

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades.

Les portes d'accès (livraison, issues de secours) seront traitées avec la même teinte utilisée qu'en façade de façon à les « fondre » dans l'ensemble.

Les rideaux métalliques et coffrets de rideaux, nécessaires à la sécurité seront installés à l'intérieur des constructions.

Les acrotères et les huisseries seront de la même teinte que le bardage.

#### 11.4.2 Zone 1 AUA soumise aux dispositions de la Loi Barnier

La partie de façade correspondant à l'acrotère devra être traitée à l'identique de la partie inférieure de cette même façade (matériau, couleur)

La totalité des façades devra avoir au moins 50% de leur surface de même caractéristique en bardage métallique d'une des couleurs RAL suivantes : 7001, 7004, 7006,7009,7010,7011,7012,

7013,7015,7023,7024,7032,7033,7034,7038,7039,7042,7043,7044,9006 ou 9007

Le sens du bardage devra être totalement horizontal pour toutes les façades.

Un bardage vertical sera autorisé sur l'ensemble des façades pour les constructions de moins de 6 mètres de haut au point le plus haut.

#### 11.5 Annexes

Les annexes seront construites avec les mêmes techniques que le volume principal même si elles en sont désolidarisées

L'emploi de matériau à nu, tel que la tôle ou l'acier galvanisé est interdit.

#### 11.6 Clôtures

##### 11.6.1 Zone 1 AUA non soumise aux dispositions de la Loi Barnier

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures sont facultatives, si elles sont réalisées :

En façade de voies publiques, elles seront composées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée d'un treillis métallique de couleur verte ou grise.

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 2.00 mètres maximum.

### 11.6.2 Zone 1 AUA soumise aux dispositions de la Loi Barnier

Le treillis métallique sera obligatoirement de couleur RAL 7016,  
En limites séparatives, une haie bocagère devra être obligatoirement mise en place.

## ARTICLE 1 AUA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1 Zone 1 AUA non soumise aux dispositions de la Loi Barnier

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

### 12.2 Zone 1 AUA soumise aux dispositions de la Loi Barnier

Le stationnement se fera à l'arrière des bâtiments par rapport à la RD 166, c'est-à-dire dans l'espace compris entre l'accès sur la voie interne au parc d'activités et le bâtiment d'activités. Ainsi, aucun stationnement ne sera visible depuis la RD 166.

## ARTICLE 1 AUA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être intégrées par des haies végétales ou un élément bâti soit un muret ou une continuité du bâtiment adjacent.

Les haies repérées aux plans sont à conserver, leur destruction ne pourra se faire que suite à une déclaration préalable.

La dénaturation de tout ou partie de la structure bocagère est interdite.

Un aménagement paysager composé d'engazonnement et de plantations d'essences locales sera exigé dans la bande de recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 166.

Les acquéreurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10 % par rapport à la surface totale du lot.

Les espaces verts devront obligatoirement comporter des plantations d'arbres tiges à raison d'une unité par 300 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces verts périphériques (écrans boisés, haies bocagères, haies vives) seront composées d'au moins 3 espèces différentes prises dans la liste suivante : Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Amelanchier spicata, Betula pendula, Bud-

dleja davidii, Carpinus betulus, Castanea sativa, Cornus alba, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Cytisus scoparius, Euonymus europaeus, Fagus sylvatica, Frangula alnus, Fraxinus excelsior, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Malus sargentii, Malus sylvestris, Mespilus germanica, Prunus avium, Prunus spinosa, Pyrus pyraeaster, Quercus cerris, Quercus petraea, Quercus robur, Ribes alpinum, Ribes nigrum, Ribes sanguineum , Ribes uva-crispa, Rosa arvensis, Rosa canina, Salix aurita, Salix eleagnos, Salix purpurea, Salix purpurea 'Gracilis', Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis, Ulex europaeus, Ulmus minor, Viburnum lantana, Viburnum opulus

#### ARTICLE 1 AUA 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

#### ARTICLE 1 AUA 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

#### ARTICLE 1 AUA 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière



## 2 ZONE 1 AUE

La zone 1 AUE correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1 AUE est affectée à de l'habitat et aux activités compatibles avec de l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AUE ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles.

Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol

La zone 1 AUE comprend un sous-secteur dénommé 1 AUEe, secteur qui est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.

### ARTICLE 1 AUE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

La création d'exploitations agricoles.

Le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où se situe la résidence principale de l'utilisateur.

Les installations classées soumises à autorisation.

Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.

Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quel que soit la durée, sur le domaine privé.

Les décharges de toute nature et les dépôts de véhicules, matériel, matériaux... non utilisés ou hors d'usage.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 100m des bâtiments et installations agricoles en activité.

### ARTICLE 1 AUE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Toute extension du bâti existant ne devra pas réduire les inter distances existantes inférieures à 100 m avec les installations et bâtiments agricoles en activité

### ARTICLE 1 AUE 3 ACCES ET VOIRIE.

#### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de constructions ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies nouvelles à créer, la largeur de l'emprise totale est de 4 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances...

Lorsque la voie nouvelle en impasse dessert plus de 3 constructions et a une longueur inférieure à 25 m, cet aménagement n'est pas exigé.

## ARTICLE 1 AUE 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 4.2 Assainissement :

#### 4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé à la charge du maître d'ouvrage.

#### 4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales sauf récupérateur d'eau qui fonctionnera en by pass.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés à la charge du maître d'ouvrage.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) à la charge du maître d'ouvrage.

### 4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique

#### ARTICLE 1 AUE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

#### ARTICLE 1 AUE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

Les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers.

Pour les terrains en drapeau, il n'est pas fixé de règle particulière, seul l'article 7 s'applique.

#### ARTICLE 1 AUE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

#### ARTICLE 1 AUE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règles particulières

#### ARTICLE 1 AUE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

#### ARTICLE 1 AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au faîtage

La hauteur maximale de toute construction est de RDC + 2 + combles.

## ARTICLE 1 AUE 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

### 11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.2 La végétation

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

### 11.3 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et de couleurs en harmonie avec le paysage environnant.

En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures minérales opaques n'excéderont pas un mètre.

### 11.4 Les toitures

#### 11.4.1 Pente de la toiture

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments et sur les bâtiments annexes.

Les toitures inclinées du ou des volumes principaux doivent respecter un angle entre 30° et 45° comptés par rapport à l'horizontale.

Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas ni pour les bâtiments annexes.

#### 11.4.2 Couverture de la toiture

Les toitures en tôle non laqué sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures en tôle, bac acier sont autorisées uniquement pour les bâtiments annexes.

#### ARTICLE 1 AUE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera exigé 2 places de stationnement par logement, garage compris.

En cas d'opération d'ensemble, il sera exigé une place de stationnement commun pour trois lots.

#### ARTICLE 1 AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

#### ARTICLE 1 AUE 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

#### ARTICLE 1 AUE 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

#### ARTICLE 1 AUE 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

## 4 ZONE 2 AU

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Ce règlement s'applique à l'ensemble des zones 2 AU.

### ARTICLE 2 AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2 AU 2.

### ARTICLE 2 AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

**Sont autorisées dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :**

Les travaux liés à la viabilisation de la zone et au passage des différents réseaux.

### ARTICLE 2 AU 3 A 2 AU 16

Sans objet

---

## IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

### 1 ZONE A

**La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Meu, du Garun et de la Vaunoise.

#### ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

##### 1.1 Il est interdit en zone A

Toutes constructions ou utilisations non liées et non nécessaires à l'exploitation agricole.

Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme sauf ceux liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

Les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf :



- ceux liés à un reméandrage,
- ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."
- ceux visés à l'article A2 en lien avec l'activité agricole

## ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont les zones humides dans le respect de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

### 2.1 Les installations agricoles et les bâtiments agricoles :

#### 2.1.1 Nouvelles installations agricoles et nouveaux bâtiments liés à un nouveau siège d'exploitation

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m des limites des zones U, 1 AU, 2 AU du PLU.

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m des limites des zones Ah.

#### 2.1.2 Nouvelles installations agricoles et nouveaux bâtiments liés à un siège d'exploitation existant

Les nouvelles installations agricoles et les nouveaux bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés s'ils se situent à au moins 100 m du bâti tiers des zones U, 1 AU et Ah.

Une dérogation pourra être accordée sous réserve de démontrer qu'il n'est pas possible de respecter cette distance (topographie, foncier...).

#### 2.1.3 Extension des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants

Les extensions des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants seront conçus de manière à ne pas réduire les inter distances inférieures ou égales à 100 m avec les zones constructibles définies au PLU (U, 1AU, 2AU) sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment...).

Les extensions des installations agricoles existantes et des bâtiments agricoles existants doivent être conçus de manière à ne pas réduire les inter distances inférieures ou égales à 100 m avec le bâti (logement ou local à usage d'hébergement) occupé par des tiers en zone Ah, sauf contraintes techniques avérées et justifiées (topographie, problème de maîtrise foncière, finalité technique du bâtiment...).

#### 2.1.4 Création de logements de fonction

La création d'un logement de fonction est autorisée sous plusieurs conditions :

- le logement de fonction est destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la taille et de la nature des exploitations.

Celui-ci devra être réalisé après la réalisation des bâtiments et installations agricoles liés à l'exploitation.

- il ne sera autorisé qu'un seul logement de fonction par site d'exploitation nécessitant une présence permanente au regard de la nature et de la taille de la production et de son importance.

Il sera également admis un local de gardiennage adossé à un bâtiment d'exploitation, celui-ci devra être nécessaire au regard de la nature et de la taille de la production et de son importance.

- le logement de fonction sera implanté dans un périmètre de 100 m des bâtiments agricoles et des installations agricoles de l'exploitation

Par rapport aux exploitations agricoles voisines, le cas échéant, le logement de fonction devra être implanté à plus de 100 m des bâtiments et installations agricoles voisines.

#### 2.1.5 Diversification de l'activité agricole

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L 311.1 du code rural (gîte, ferme - auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, ...) sont autorisées à condition d'être situées à plus de 100 m des constructions et installations agricoles voisines.

Les activités de diversification seront réalisées :

- soit dans une construction existante faisant l'objet éventuellement d'une extension ou d'un changement de destination
- soit dans une nouvelle construction (hors activité d'hébergement) située au maximum dans un périmètre de 100 m de l'exploitation.

Les activités d'hébergement liées à la diversification agricole (gîtes, chambres d'hôtes...) seront limitées au changement de destination sur des bâtiments agricoles de caractère en pierre et ou en terre.

Il ne pourra être autorisé de constructions neuves liées à l'activité d'hébergement en cas de diversification agricole.

## 2.2 Autres constructions autorisées en zone A

Les bâtiments annexes liés au logement de fonction et situés à 15 m maximum du logement de fonction.

Les bâtiments annexes ne pourront pas être soumis à un changement de destination.

Les piscines individuelles privées situées à une distance maximale de 15 m par rapport au logement de fonction.

Les affouillements et exhaussement de sol visées au Code de l'Urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des habitations existantes est autorisée sous réserve que :

- Cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Et que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> cumulés à la date d'approbation du PLU (24/09/2018).
- Pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées ainsi que les changements de destination, compte tenu de leur forme urbaine, l'emprise au sol créée ne dépassera pas 50 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (24/09/2018).

Les annexes à la construction principale sont autorisées sous réserve que

- Leur emprise au sol n'excède pas 60 m<sup>2</sup> pour les annexes hors piscine à la date d'approbation du PLU (24/09/2018).
- Leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,2 mètres à l'égout des toits

- Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

Pour les boisements en zone A couverts par un plan simple de gestion ou un plan relatif au code des bonnes pratiques sylvicoles :

- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires aux activités sylvicoles et à la valorisation des boisements sont autorisés sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

### 2.3 Le changement de destination en zone A

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que le changement de destination soit à usage d'habitation uniquement,
- que la construction présente une qualité architecturale et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune c'est-à-dire un bâtiment ayant au moins trois murs et mis hors d'eau,
- que le bâtiment soit situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment à usage agricole ce critère n'est toutefois pas exclusif car des conventions notariales peuvent être établies (voir charte agricole et pratiques des chambres d'agriculture en Bretagne).

*Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).*

## ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE.

### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable et liée à l'habitat doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, un bâtiment agricole nouveau, une installation agricole nouvelle, peut n'être alimenté que par un forage ou un puits conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.2 Assainissement :

#### 4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées à un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur (Exception faite des bâtiments et installations agricoles desservies par des fosses, plates formes...).

#### 4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales sauf récupérateur d'eau qui fonctionnera en by pass.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la

limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

#### ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

#### ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

##### 6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers

###### 6.1.1 Implantations par rapport aux routes départementales

Les nouvelles constructions et nouvelles installations agricoles devront respecter le recul porté aux plans de zonage.

Les extensions des bâtiments et installations agricoles situés dans une marge de recul sont autorisées sous réserve de ne pas apporter de gêne à la sécurité et à la visibilité.

###### 6.1.2 Pour les autres voies (voies privées, voies communales, chemins d'exploitation...)

Les implantations des nouveaux logements de fonction se feront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

##### 6.2 Par rapport aux cours d'eau recensés à l'inventaire des cours d'eau

L'implantation des constructions se feront à minimum 5 mètres des cours d'eau recensés dans l'inventaire des cours d'eau.

##### 6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas de constructions contigües construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

## ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

### 7.2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

## ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol du local de gardiennage est limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes liés au logement de fonction est limitée à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise au sol du logement de fonction est limitée à 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les nouvelles installations agricoles et pour les nouveaux bâtiments agricoles, cependant, la hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des logements de fonction est de RDC + 1 + combles.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 4,5 m au point le plus haut.

La hauteur maximale du local de gardiennage est de RDC + combles.

## ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

### 11.1 Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.2 Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

### 11.3 La végétation

En bordure de voie départementale, communale, une végétation nouvelle sera prévue au projet (plantations d'arbres de haute tige et basse tige), elle devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques de lauriers palme et de conifères sont interdites.

### 11.4 Éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.



Les monuments identifiés au PLU au titre de l'article L.123-1-5,7° du CU sont soumis à une déclaration préalable.

#### ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

#### ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

##### 13.1 Protection des boisements et des haies

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.  
Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

#### ARTICLE A 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

#### ARTICLE A 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

#### ARTICLE A 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière

## 2 ZONE Ah

La zone A comporte une sous zone dénommée Ah qui correspond aux villages du Bran faisant l'objet chacun d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée.

Les nouvelles constructions, les extensions du bâti existant, le changement de destination sont autorisées sous réserve du respect de l'activité agricole voisine et des règles édictées ci-dessous.

### ARTICLE Ah 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article Ah 2.

La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue des habitations.

### ARTICLE Ah 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées sous réserve, de compatibilité avec le développement des activités agricoles et des conditions particulières énoncées dans cet article, les constructions et installations suivantes :

#### 2.1 Les nouvelles habitations en zone Ah

La création de nouveaux logements est autorisée, à condition qu'il s'agisse du comblement de dents creuses en densification du tissu existant, sans que la construction projetée ne génère de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles) ou pour la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les nouvelles habitations respecteront un recul de 100 m minimum par rapport aux bâtiments et installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

#### 2.2 L'évolution des constructions existantes ainsi que les annexes en zone Ah

Les bâtiments annexes liés au logement de fonction et situés à 15 m maximum du logement de fonction.  
Les bâtiments annexes ne pourront pas être soumis à un changement de destination.

Les piscines individuelles privées situées à une distance maximale de 15 m par rapport au logement de fonction.

Les affouillements et exhaussement de sol visées au Code de l'Urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des habitations existantes est autorisée sous réserve que :

- Cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Et que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> cumulés à la date d'approbation du PLU (24/09/2018).
- Pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées ainsi que les changements de destination, compte tenu de leur forme urbaine, l'emprise au sol créée ne dépassera pas 50 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (24/09/2018).

Les annexes à la construction principale sont autorisées sous réserve que

- Leur emprise au sol n'excède pas 60 m<sup>2</sup> pour les annexes hors piscine à la date d'approbation du PLU (24/09/2018).
- Leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,2 mètres à l'égout des toits
- Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

Les extensions ne devront pas réduire les inter distances existantes inférieures à 100 m entre le bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

### 2.3 Le changement de destination en zone Ah

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou

la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que le changement de destination soit à usage d'habitation uniquement,
- que la construction présente une qualité architecturale et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune c'est-à-dire un bâtiment ayant au moins trois murs et mis hors d'eau,
- que le bâtiment soit situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment à usage agricole ce critère n'est toutefois pas exclusif car des conventions notariales peuvent être établies (voir charte agricole et pratiques des chambres d'agriculture en Bretagne).

*Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).*

## ARTICLE Ah 3 ACCES ET VOIRIE.

### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## ARTICLE Ah 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable :

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 4.2 Assainissement :

#### 4.2.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

#### 4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales sauf récupérateur d'eau qui fonctionnera en by pass.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) à la charge du maître d'ouvrage.

### 4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

## ARTICLE Ah 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

## ARTICLE Ah 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

### 6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers

Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement et ou en retrait de 1 m minimum par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers.

### 6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Dans le cas de constructions contigües construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

## ARTICLE Ah 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

### 7.2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

## ARTICLE Ah 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## ARTICLE Ah 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée maximale des bâtiments annexes est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions existantes doivent rester en harmonie avec la hauteur de la construction.

La hauteur maximale des bâtiments annexes aux habitations est de 4,5 m au faîte.

## ARTICLE Ah 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

### 11.1 Aspect général du bâti

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.2 La végétation

Les projets de construction devront tenir compte du site général dans lequel ils s'inscrivent en particulier les plantations existantes afin d'en limiter la dénatura-tion.

Les haies monospécifiques de lauriers palme et de conifères sont interdites.

### 11.3 Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

#### 11.4 Le bâti repéré

Le bâti repéré aux plans de zonage est protégé au titre de l'article L.123-1-5 du CU, les caractéristiques ne seront pas dénaturées et les travaux devront viser la mise en valeur du bâti existant.

#### ARTICLE Ah 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE Ah 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5 leur destruction est soumise à une déclaration préalable.  
Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

#### ARTICLE Ah 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité

#### ARTICLE Ah 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

#### ARTICLE Ah 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière



---

## V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

---

### 1 ZONE N, NSE et NPH

La zone N délimite les parties du territoire à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N compte deux sous zones dénommées Nse, zone qui correspond à la station d'épuration », les règles de la zone N s'appliquent, et Nph qui correspond à la zone destinée à recevoir un projet de champ photovoltaïque au sol.

La zone N est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Meu, du Garun et de la Vaunoise.

#### ARTICLE N 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les constructions et occupations du sol de toute nature soumise ou non à autorisation à l'exception de celles prévues à l'article N2

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

Pour les cours d'eau identifiés au PLU, les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf ceux liés à un reméandrage, ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."

#### ARTICLE N 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

##### 2.1 En zone N

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont les zones humides dans le respect de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public.

Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zone d'expansion des crues...)

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.

Les constructions et installations nécessaires à la sécurité et à l'hygiène.

Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (déclaration préalable) dès lors que leur démolition serait projetée. Cette déclaration préalable pourra être refusée si la démolition ne concourt pas à améliorer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des habitations existantes est autorisée sous réserve que :

- Cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Et que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> cumulés à la date d'approbation du PLU (24/09/2018).
- Pour les constructions d'intérêt patrimonial repérées ainsi que les changements de destination, compte tenu de leur forme urbaine, l'emprise au sol créée ne dépassera pas 50 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU (24/09/2018).

Les annexes à la construction principale sont autorisées sous réserve que

- Leur emprise au sol n'excède pas 60 m<sup>2</sup> pour les annexes hors piscine à la date d'approbation du PLU (24/09/2018).
- Leur hauteur à l'égout n'excède pas 3,2 mètres à l'égout des toits
- Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 100 m des limites des stations d'épuration actuelles et de leur projet d'extension. Seuls les constructions, installations, aménagements et travaux liés à l'extension de la station d'épuration et de la déchetterie sont autorisés à moins de 100 mètres des stations d'épuration actuelle et de leur projet d'extension.

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que le changement de destination soit à usage d'habitation uniquement,
- que la construction présente une qualité architecturale et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune c'est-à-dire un bâtiment ayant au moins trois murs et mis hors d'eau,
- que le bâtiment soit situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment à usage agricole ce critère n'est toutefois pas exclusif car des conventions notariales peuvent être établies (voir charte agricole et pratiques des chambres d'agriculture en Bretagne).

*Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).*

**Pour les boisements en zone N couverts par un plan simple de gestion ou un plan relatif au code des bonnes pratiques sylvicoles:**

Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires aux activités sylvicoles et à la valorisation des boisements sont autorisés sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

## 2.2 En zone Nse

En zone Nse les installations, travaux et ouvrages nécessaires à une extension ou à l'aménagement de la station d'épuration.

## 2.3 En zone Nph

En zone Nph, les installations, travaux ou ouvrages nécessaires à la production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque, sur les secteurs dépourvus de toute activité agricole.

## ARTICLES N 3 à N 5

Sans objet

## ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

### 6. P1ar rapport aux cours d'eau recensés à l'inventaire des cours d'eau

L'implantation des constructions se feront à minimum 5 mètres des cours d'eau recensés dans l'inventaire des cours d'eau.

## ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

## ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet

## ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé (confère conditions édictées à l'article N2)

## ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des abris est de 4,5 m au faîtage.

## ARTICLES N 11 à N 12

Sans objet

## ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies et boisements repérés au plan de zonage sont soumis à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

## ARTICLES N 14 à N 16

Sans objet

## ZONE NL

La zone N comporte une sous zone dénommée NL qui délimite les parties du territoire affectées aux activités sportives de loisirs et d'hébergement de plein air.

La zone NL est partiellement soumise au risque inondation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Meu, du Garun et de la Vaunoise et repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les règles fixées par le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Meu, du Garun et de la Vaunoise.

Un sous-secteur NLa a été créé au lieudit de l'Ile de la Tranquillité afin d'y autoriser des activités de restauration et d'hébergement touristique.

## ARTICLE NL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions autres que ceux visés à l'article NL 2.

Les zones humides inventoriées ou pas doivent être protégées.

Sont interdits tous affouillements ou exhaussements du sol dans les zones humides sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de la zone humide, à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration des continuités écologiques et ceux favorisant la biodiversité.

Pour les cours d'eau identifiés au PLU, les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf ceux liés à un reméandrage, ceux visant à rétablir et améliorer les continuités écologiques ou ceux visant à abaisser les lignes d'eau de crue."

## ARTICLE NL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2.1 Pour la zone NLa sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement

Les extensions limitées du bâti existant dans une limite de 30% de la surface plancher de la construction principale.

Les nouvelles constructions et installations liées à la restauration et à l'hébergement de loisir.

### 2.2 Pour les autres zones NL

Les aménagements et installations légers à vocation de loisir et/ou touristique.

## ARTICLE NL 3 VOIRIE ET ACCES

### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement ou soit par l'intermédiaire d'une servitude répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## ARTICLE NL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités de loisirs ou d'hébergement de plein air doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées à un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

#### 4.2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales sauf récupérateur d'eau qui fonctionnera en by pass.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4.3 Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

## ARTICLE NL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE NL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

### 6.1 Voies, emprises publiques et réseaux divers

Les nouvelles constructions seront implantées en retrait de 1 m minimum des voies et emprises publiques.

### 6.2 Par rapport aux cours d'eau recensés à l'inventaire des cours d'eau

L'implantation des constructions se feront à minimum 5 mètres des cours d'eau recensés dans l'inventaire des cours d'eau.

### 6.3 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas de constructions contigües construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

## ARTICLE NL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives, ou en retrait de 1 m minimum.

### 7.2 Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.



En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

#### ARTICLE NL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

#### ARTICLE NL 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**En secteurs NL et NLa :** L'emprise au sol totale des nouvelles constructions et installations est limitée à 5% de l'unité foncière.

#### ARTICLE NL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cas d'extension des constructions existantes ou de nouvelles constructions, celles-ci ne devront pas dépasser la hauteur existante.

#### ARTICLE NL 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL

##### 11.1 Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### 11.2 Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

#### ARTICLE NL 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE NL 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées au plan de zonage sont soumises à l'article L.123-1-5, 7° leur destruction est soumise à une déclaration préalable.

Toute destruction devra être compensée par de nouvelles plantations (au minimum le même linéaire et la même densité).

#### ARTICLE NL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

#### ARTICLE NL 15 OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière

#### ARTICLE NL 16 OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle particulière